



Datum: 4. december 2017

Sporočilo za javnost

FURS je pridobil podatke o dohodkih, doseženih z oddajanjem nepremičnin v turistični najem

Ste napovedali vse dohodke, ki ste jih dosegli v preteklih letih? Če jih še niste, storite to čim prej, najpozneje do 31. 1. 2018

Finančna uprava RS bo v začetku leta 2018 izvajala poostrene aktivnosti nadzora pri fizičnih osebah, fizičnih osebah z dejavnostjo in pri pravnih osebah, ki so dosegale dohodke z oddajanjem nepremičnin v turistični najem (tudi preko spletnih portalov Booking, Airbnb, itd). FURS je namreč pridobil podatke o dohodkih, doseženih z oddajanjem nepremičnin v turistični najem, zato predlagamo, da ponovno preverite, ali ste napovedali vse dohodke, dosežene z oddajanjem v turistični najem. Še vedno imate čas do 31. 1. 2018, da to storite z uporabo instituta samoprijave in se na ta način izognete plačilu globe.

1. Ali imate oddajanje nepremičnine v turistični najem ustrezno registrirano?

Posameznik lahko oddaja in oglašuje oddajanje prostih kapacitet v turistične namene (npr. preko Airbnb ali Booking) le, če ima to dejavnost ustrezno registrirano. Fizična oseba, ki oglašuje ali oddaja nepremičnine v turistični najem in ni vpisana ali nima priglašene dela, opravlja delo na črno.

Fizične osebe, ki imajo namen turistom oddati v najem sobo, del stanovanja ali celotno stanovanje za kratko časovno obdobje, lahko to dejavnost opravljajo na dva načina, kot:

- registrirani sobodajalci** - fizične osebe, če opravljajo dejavnost le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu) in gostom nudijo do 15 ležišč ter so vpisane v Poslovni register Slovenije – več o tem lahko preberete v [Brošuri za sobodajalce – fizične osebe](#);
- samostojni podjetniki** – več o samostojnem podjetniku, ki začne z opravljanjem dejavnosti, je pojasnjeno v [Brošuri za davčne zavezance, ki opravljajo dejavnost – začetnike](#).

2. Kako se lahko registriram "za nazaj" in "za naprej", če želim nadaljevati z oddajanjem nepremičnine v turistični najem?

Koraki so naslednji:

- Pri AJPES morate ustrezno registrirati dejavnost - se vpisati v Poslovni register Slovenije (PRS) in urediti svoj status "za naprej."
- Če želite biti t.i. normiranec, morate to v osmih dneh od vpisa v PRS [priglasiti](#) finančnemu uradu.
- Ker registracija dejavnosti pri AJPES "za nazaj" ni možna, se morate na finančnem uradu z [obrazcem DR-03](#) "za nazaj" vpisati v davčni register.
- Če želite biti t.i. normiranec tudi "za nazaj", morate to v osmih dneh od vpisa v PRS priglasiti finančnemu uradu.
- Pridobiti morate digitalno potrdilo (SIGEN-CA, SIGOV-CA, POSTA@CA, HALOCOM CA, AC NLB) in se registrirati v sistem [eDavki](#). Digitalno potrdilo SIGEN-CA lahko pridobite brezplačno. Več o tem na naslovu [eUprave](#).

- f) preko [e-Davkov](#) na podlagi samoprijave oddate obračun akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti za pretekla obdobja, ko ste oddajali v turistični najem (ločeno po obdobjih).

3. Kaj storim, če v prihodnje nimam namena oddajati nepremičnine v turistični najem?

V primeru, da ste te dohodke dosegali le v preteklih letih in lahko tudi še del leta 2017, v prihodnje pa nimate več namena opravljati obravnavane dejavnosti, ravnate na enak način, kot je pojasnjeno pod 2. točko, s tem, da vam ni treba pri AJPES registrirati dejavnosti in urediti statusa "za naprej." Pri tem morate v obračunu akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti napovedati dosežen(e) dohodek(e) iz naslova oddajanja nepremičnin v turistični najem za pretekla leta in del leta 2017 ločeno po posameznih davčnih obdobjih.

Tudi v tem primeru lahko izjemoma "za nazaj" ugotavljate davčno osnovo z upoštevanjem normiranih odhodkov, če se za to odločite in če tak način ugotavljanja davčne osnove priglasite najpozneje v osmih dneh od vpisa dejavnosti v davčni register "za nazaj."

4. Kaj pa če sem nepremičnino oddajal v turistični najem kot pravna oseba ali fizična oseba z dejavnostjo?

- a) Preverite, ali ste dohodke, dosežene iz naslova oddajanja nepremičnine v turistični najem vključili med prihodke v predloženem obračunu akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti za posamezno obdobje. Pravne osebe pa preverite, ali so dohodki, doseženi iz naslova oddajanja nepremičnin v turistični najem, vključeni med prihodke v predloženem obračunu davka od dohodkov pravnih oseb. Če tega niste storili, lahko za posamezno davčno obdobje predložite davčni obračun na podlagi samoprijave ali kot popravek davčnega obračuna.
- b) Če ste fizična oseba z dejavnostjo, preverite, ali imate dejavnost oddajanja nepremičnin v turistični najem tudi registrirano (tj. ali imate ustrezen SKD) oziroma če ste pravna oseba, preverite, ali imate to dejavnost navedeno v ustanovitvenem aktu. Če nimate, morate to "za naprej" urediti, sicer gre za delo na črno.

3. Kaj lahko storim, da se izognem kazni?

Zavezanci, ki boste izpolnili zakonsko predpisane obveznosti v zvezi z oddajanjem nepremičnin v turistični najem in boste predložili obračun akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti na podlagi samoprijave do 31. 1. 2018, se boste izognili postopku o prekršku in globi po davčnih predpisih. V tem primeru boste plačali le še 3 % obresti od premalo plačanega oziroma neplačanega davka. To velja tudi za obračun davka od dohodkov pravnih oseb.

V kolikor pa zavezanci svojih davčnih obveznosti v zvezi z oddajanjem nepremičnin v turistični najem ne boste izpolnili oziroma boste nadaljevali z oddajo v najem nezakonito, bo zoper vas FURS uvedel postopek o prekršku, v zvezi s katerim vam bo lahko izrečena globa od 400 do 30.000 eurov.

V okviru poostrenih nadzorov bo pozornost namenjena tako ustrezni registraciji ponudnikov storitev, kot tudi izpolnjevanju davčnih obveznosti.

Odnosi z javnostmi,
Finančna uprava RS